

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera. Upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan Nasional yang diselenggarakan oleh pemerintah, salah satunya adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya.<sup>1</sup>

Ada empat aspek strategis pada fungsi dan peran tanah dalam berbagai kehidupan manusia yaitu aspek ekonomi, politik, hukum, dan aspek sosial. Aspek tersebut adalah isu sentral yang saling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan pemerintah<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Penjelasan umum Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007

Kepemilikan tanah di Indonesia menganut sistem fungsi sosial, yang artinya adalah kegunaan tanah lebih mengutamakan kepentingan umum dari pada kepentingan individu atau golongan. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) menyatakan bahwa : “ semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ”. Maria SW Sumardjono mengatakan bahwa fungsi sosial inilah yang kadang kala mengharuskan kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan guna kepentingan umum<sup>3</sup>. Hal tersebut berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan apabila tanahnya akan dipergunakan atau tidak dipergunakan untuk kepentingan pribadinya, karena penggunaan tanah harus bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya serta bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.<sup>4</sup>

Pengambilan tanah rakyat dalam rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum merupakan konsekuensi rasional dari fungsi sosial hak atas tanah. Kepemilikan tanah tidak berlaku mutlak, apabila negara membutuhkan tanah untuk kepentingan yang lebih luas dari kepentingan individual maka pemilik tanah harus melepaskan kepemilikan tanah dan hak atas tanahnya untuk kepentingan yang lebih luas tersebut. Kendala yang dihadapi dalam melaksanakan fungsi sosial adalah

---

<sup>3</sup> Maria SW Sumardjono, *Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep Penguasaan Tanah oleh Negara*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1998

<sup>4</sup> Tjahjo Arianto dalam Sudjito, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum Dalam Bidang Investasi*, Yogyakarta: TuguJogja Pustaka, 2012

masyarakat awam menganggap kepemilikan tanah berlaku mutlak, yang artinya hak kepemilikannya tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun, termasuk Negara<sup>5</sup>

Pada dasarnya jika diperlukan tanah dan/atau benda lainnya kepunyaan orang lain untuk keperluan harus lebih dahulu diusahakan agar tanah tersebut dapat diperoleh dengan persetujuan pemiliknya namun cara ini tidak selalu membawa hasil sesuai yang diharapkan, karena sang pemilik meminta harga yang terlalu tinggi atau tidak ingin untuk melepaskan tanahnya tersebut. Oleh karena itu kepentingan umum harus lebih didahulukan daripada kepentingan individu/perorangan, jika melalui musyawarah seperti ketentuan dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tidak membawa hasil maka pemerintah harus memiliki wewenang untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan. Pengambilan tanah dilakukan dengan cara mengadakan pencabutan hak seperti yang dimaksud dalam Pasal 18 UUPA, menjelaskan "untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang".

---

<sup>5</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata, 2007

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah mengatur bahwa dalam melakukan tugasnya, panitia Pembebasan Tanah berpedoman pada peraturan-peraturan yang berlaku berdasarkan azas musyawarah dan harga umum setempat. Harga umum setempat adalah harga yang ditetapkan oleh suatu panitia untuk sesuatu daerah menurut jenis penggunaannya. Tanah yang dibebaskan dan mendapat ganti rugi berupa tanah yang mempunyai hak berdasarkan UU No 5 Tahun 1960 dan tanah dari masyarakat hukum adat<sup>6</sup>

Pengertian pengadaan hak atas tanah dikemukakan didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengertian pengadaan tanah adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Dalam undang-undang ini tidak menyebutkan pencabutan hak atas tanah sebagai bagian dari pengadaan tanah, atau pencabutan hak atas tanah bukan merupakan bagian pengadaan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Adapun objek pengadaan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 meliputi : ruang atas tanah dan

---

<sup>6</sup> Permendagri Nomor 10 Tahun 1975

bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai

Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan bahwa “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil”. Maria S.W Sumardjono mengartikan keadilan dalam pemberian ganti kerugian, yaitu ganti kerugian tidak boleh membuat seseorang menjadi lebih kaya atau sebaliknya menjadi lebih miskin dibandingkan dengan keadaan sebelum tanahnya diambil untuk kegiatan pembangunan<sup>7</sup>

Masalah ganti kerugian menjadi bagian yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembahasan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang paling panjang dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan<sup>8</sup>

Pemilik tanah yang tidak sepakat dengan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dapat mengajukan keberatannya kepada pengadilan

---

<sup>7</sup> Maria S.W Sumardjono, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia dari Keputusan Presiden sampai Undang-undang*, 2015, Yaogyakarta: Gadjah Mada University Press, Hal.47.

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip.....Op.cit*, hal. 396-397

sebagaimana ketentuan dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mengatur “Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/besarnya ganti kerugian pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri (PN) setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Kasus yang sering terjadi dalam kegiatan pengadaan tanah adalah masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah menjadi korban. Standar hidup mereka tidak membaik justru sebaliknya menjadi turun terpuruk, miskin dan kemudian hidup dalam kehidupan kekurangan<sup>9</sup> Permasalahan mengenai ganti kerugian merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam kegiatan pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah hak.<sup>10</sup> Keberatan terhadap ganti kerugian pada kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terjadi pada Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Pejagan-Pemalang di Kabupaten Tegal

---

<sup>9</sup> Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Yogyakarta: Buku Litera, 2016, hal. 12

<sup>10</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Cetakan Kelima, Yogyakarta: Kompas, 2007, hal. 78.

Ruas Jalan Tol Pejagan-Pemalang direncanakan sepanjang 57,5 kilometer dan merupakan bagian jaringan jalan tol Trans Jawa yang menghubungkan Pejagan, Brebes dengan Pemalang Jawa Tengah. Proyek ini dimulai pada tanggal 23 Juli 2014 dan dalam proyek ini terdapat 4 seksi, yaitu: (1) Seksi I (Pejagan-Brebes Barat) panjang 14,20 km, (2) Seksi II (Brebes Barat, Brebes Timur) panjang 6,00 km, (3) Seksi III (Brebes Timur-Tegal) panjang 10,40 km dan (4) Seksi IV (Tegal-Pemalang) panjang 26,90 km.<sup>11</sup> Ada beberapa kendala yang dialami dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pejagan-Pemalang yang melewati Kabupaten Tegal, salah satu kendala yang dihadapi adalah adanya pihak yang mengajukan keberatan ganti kerugian yang sudah ditetapkan.<sup>12</sup> Di satu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya dan di pihak lain pemilik tanah juga mempunyai hak atas tanah miliknya tersebut. Pemilik tanah tidak sepakat dengan nilai yang ditawarkan oleh Tim Pengadaan Tanah karena merasa bahwa besaran nominal ganti kerugian yang diberi tidak sesuai. Informasi ini diketahui oleh penyusun ketika melakukan wawancara dengan masyarakat setempat

---

<sup>11</sup> <http://properti.kompas.com/read/2016/08/09/213000721/Progres.Pembangunan.Tol.Tra ns.Jawa.Hingga.Juli.2016> diakses tanggal 20 November 2022 Jam 21.00 WIB

<sup>12</sup> <http://radartegal.com/berita-lokal/ngotot-enggan-dibenaskan-uang-gantirugi.10066.html> diakses tanggal 20 November 2022 Jam 21.30 WIB.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap pemilik tanah yang terdampak proyek pembangunan Jalan Tol Pejagan-Pemalang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mengapa pemilik tanah merasa keberatan dengan ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pejagan-Pemalang di Kabupaten Tegal.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di hukum Pertanahan mengenai ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol
2. Secara Praktis, hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam mengambil kebijakan dalam penentuan besarnya ganti kerugian kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta kebijakan dalam pelaksanaan ganti kerugian.



## **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian hukum dengan judul Keberatan Dalam Pelaksanaan Ganti Kerugian Dalam Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Tegal (Pejagan-Pemalang) adalah hasil karya penulis. Karya ini bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari berbagai penelitian lain.

a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Tahap  
1-3 Dalam Pengadaan Tanah Untuk  
Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo

Disusun oleh : Rahmani Fitria E.Y

Instansi : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Tahun : 2009

Hasil Penelitian : Faktor penyebab belum selesainya pemberian ganti kerugian adalah karena banyak warga menganggap bahwa ganti kerugian yang di tawarkan terlalu rendah, selain itu banyak warga yang meminta pengukuran ulang. Penyebab lainnya adalah karena adanya tanah milik perhutani yang terkena pengadaan tanah sehingga memerlukan waktu untuk mengurus izin dan adanya Kantor Kelurahan dan Balai Kelurahan yang terkena pengadaan tanah

juga memerlukan waktu untuk mencari tempat pengganti

b. Judul Penelitian : Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Mojokerto-Kertosono. Di Kabupaten Jombang Provinsi Jawa Timur

Disusun oleh : Fredy Bahtiar

Instansi : STPN

Tahun : 2013

Hasil Penelitian : Terdapat masalah dalam pelaksanaan Pemberian ganti rugi, karena masyarakat merasa tidak dilibatkan secara keseluruhan dari awal sampai akhir dalam proses ganti rugi. Kriteria ganti rugi yang sesuai menurut masyarakat adalah dengan mendasarkan pada harga pasar tanah yang ada dan harus mempertimbangkan nilai guna suatu bidang tanah untuk penggunaan yang akan datang agar ganti rugi yang diberikan tidak menimbulkan kerugian tapi ganti untung

- c. Judul Penelitian : Implementasi Asas Keadilan Dalam Penentuan Besarnya Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pembangunan Waduk Gombang Di Kabupaten Karanganyar)
- Disusun oleh : Hino Setiabudi
- Instansi : STPN
- Tahun : 2016
- Hasil Penelitian : Terdapat kendala dalam pengadaan tanah terkait dengan perbedaan luas dan jumlah bidang tanah berdasarkan SK Gubernur Jawa Tengah dengan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan Waduk Gombang telah sesuai dengan UU Nomor Tahun 2012. Yang dibuktikan dengan tingkat kerasionalitasan dan tingkat kepuasan masyarakat terhadap besarnya ganti kerugian yang diterima yang menunjukkan adanya rasa keadilan bagi pihak yang berhak maupun pihak yang memiliki tanah.

## **F. Batasan Konsep**

1. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 hal tersebut tertulis dalam Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
2. Pengertian pengadaan tanah adalah kegiatan mengadakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak hal ini tertulis dalam Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2012
3. Pasal 1 ayat (10) UU Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah

## **G. Metode Penelitian**

1. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum Empiris. Penelitian hukum Empiris merupakan penelitian yang berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan hukum sekunder.

### Sumber Data

#### a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dengan Analis Hukum Pertanahan BPN Kabupaten Tegal dan

masyarakat yang terdampak proyek pengadaan tanah pemabangunan Jalan Tol Pejagan-Pemalang

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dengan studi kepustakaan yang diperoleh dari beberapa Peraturan Perundang-Undangan dan diperoleh dari buku yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar 1945
- b) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- c) Buku dan artikel yang membahas tentang Tanah atau Agraria, Pencabutan Hak Atas Tanah dan Ganti Kerugian

2. Metode pengumpulan data

- a) Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melakukan wawancara kepada narasumber dan memberi kuesioner kepada responden
- b) Melakukan studi Pustaka

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Desa Sidakaton, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah. Kabupaten Tegal memiliki beberapa desa didalamnya, penyusun berfokus kepada

Desa Sidakaton karena lokasi tersebut yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pejagan-Pemalang

#### 4. Populasi dan Sampel

a. Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, beda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat dengan sifat atau ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat Desa Sidakaton, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah yaitu berjumlah 78 orang

b. Sampel adalah bagian dari populasi. Dalam penelitian ini sampel diambil secara *random sampling* yaitu masyarakat Desa Sidakaton, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah yang tanahnya atau tempat tinggalnya terdampak proyek pengadaan tanah. Sampel dalam penelitian ini adalah (16 orang/12,48%)

#### 5. Responden dan Narasumber

a. Dalam penelitian ini yang menjadi responden adalah warga Desa Sidakaton karena mereka yang terdampak

b. Narasumber adalah yang memberikan pandangan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Narasumber dalam penelitian ini adalah Bapak Adrian Bagus S selaku Analis Hukum Pertanahan BPN Slawi Kabupaten Tegal

## **BAB II**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut, hak milik memiliki sifat-sifat yang berbeda. Meskipun hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya

## 2. Subjek Hak Milik

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> <http://e-journal.uajy.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf> diakses pada 23 November 2022



### **3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah**

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA Hak Milik dapat terjadi melalui tiga cara, yaitu:

- a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembakaran hutan) atau timbulnya lidah tanah (aanslibbing).
- b. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah yaitu karena tanahnya berasal dari tanah Negara.
- c. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus diubah (dikonversi) menjadi hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA<sup>14</sup>

### **4. Peralihan**

Peralihan Hak Milik atas Tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

- a. Hak Milik beralih artinya Hak Milik atas tanah berpindah dari pemegangnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.
- b. Hak Milik dialihkan/dipindahkan artinya Hak Milik berpindah atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana, Jakarta, hlm. 92

hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan lelang.

## **5. Hapusnya**

Dalam Pasal 23 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Ayat (2) menyatakan bahwa pendaftaran termasuk dalam ayat 2 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Hapusnya Hak Milik atas Tanah diatur dalam Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik yaitu tanahnya jatuh kepada negara dan tanahnya musnah.

## **B. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012**

### **1. Pengertian Pengadaan Tanah**

Pengertian Pengadaan Tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menentukan bahwa :  
“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang sesuai dan adil kepada pihak-pihak

yang berhak atas ganti kerugian tersebut.” Beberapa ahli memberikan definisi terkait pengadaan tanah yaitu:

- a. Boedi Harsono Perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan memberikan imbalan dalam bentuk uang, fasilitas umum, maupun 34 bentuk lainnya melalui musyawarah untuk mencapai mufakat antara para pihak.<sup>15</sup>
- b. Maria S.W Sumardjono Kegiatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan yang berorientasi pada kepentingan umum<sup>16</sup>. Kesimpulan yang dapat diambil dari pengertian mengenai pengadaan tanah diatas adalah bahwa pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah milik negara untuk dilakukan kegiatan pembangunan yang menyangkut kepentingan umum, kegiatan tersebut dilakukan dengan musyawarah antara para pihak dan disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil

## **2. Tujuan Pengadaan Tanah**

Dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum ditentukan bahwa tujuan Pengadaan Tanah adalah untuk menyediakan tanah bagi

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, 2007, “Hukum Agraria”, Djambatan, Jakarta, hal. 178.

<sup>16</sup> Maria S.W. Sumardjono, Op-cit, hal. 280.

pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan dan kepastian hukum pada pihak yang berhak. Hal ini berarti bahwa pelaksanaan Pengadaan Tanah yang dilakukan harus menyangkut dengan kepentingan bangsa, negara, dan yang terutama masyarakat sehingga memberikan perlindungan terhadap hak orang yang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah

### **3. Asas-Asas Pengadaan Tanah**

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menentukan bahwa dalam melakukan kegiatan pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas berikut, yaitu :

- a. Asas Kemanfaatan adalah hasil Pengadaan tanah memberikan manfaat yang luas bagi kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat yang terutama
- b. Asas Kemanusiaan adalah Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap kepentingan hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- c. Asas Keadilan adalah memberikan penggantian yang sesuai dan layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan hidup yang lebih baik.

- d. Asas Keterbukaan adalah pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan info dan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
- e. Asas Kepastian adalah memberikan kepastian hukum atas tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan ganti kerugian yang layak kepada pihak yang berhak.
- f. Asas Keselarasan adalah pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.
- g. Asas Kesejahteraan adalah pengadaan tanah harus memberikan nilai tambah bagi kelangsungan hidup pihak yang berhak dan masyarakat umum.
- h. Asas Keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan hingga pembangunan.
- i. Asas Kesepakatan adalah proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah kepada para pihak tanpa adanya unsur paksaan sehingga mencapai kesepakatan Bersama.

#### **4. Tahapan Pengadaan Tanah**

##### **a. Penyuluhan**

Panitia Pengadaan Tanah (PPT) dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah akan melakukan penyuluhan dengan cara memberikan informasi kepada masyarakat yang terdampak lokasi

pembangunan yang akan di pandu oleh Ketua PPT, Wakil Ketua PPT dan anggota PPT serta Pemimpin Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut.

b. Inventarisasi

PPT dan Instansi Pemerintahan yang memerlukan tanah serta instansi lainnya yang terkait melakukan inventarisasi, objeknya adalah tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan, batas-batas tanahnya, subjek atau pemilik hak atas tanah dan penguasaan tanah serta penggunaannya termasuk bangunan, tanaman, serta benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan terkena pembangunan

c. Pengumuman

Hasil dari inventarisasi digunakan sebagai pemberitahuan dan sebagai kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya terkena proyek pembangunan untuk mengajukan keberatan atau hasil inventarisasi. Peta dan daftar nama pemilik/pemegang tanah, luas, status tanah, nomor persil, jenis dan luas bangunan, jumlah dan jenis tanaman akan di lampirkan pada pengumuman.

Jika ada masyarakat yang mengajukan keberatan dalam jangka waktu yang telah di tetapkan dan cukup beralaskan maka PPT mengadakan perubahan sebagaimana mestinya.

d. Penilaian

Panitia Pengadaan Tanah memilih Lembaga Penilai Harga Tanah yang telah di tetapkan oleh Bupati/Walikota untuk menilai harga tanah

yang terdampak pembangunan untuk kepentingan umum. Jika tidak ada Lembaga Penilai Harga Tanah maka penilaian harga tanah dilakukan oleh suatu tim yang terdiri dari:

- 1) Instansi bidang pembangunan
- 2) Badan Pertahanan Nasional
- 3) Instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
- 4) Ahli atau orang yang telah berpengalaman sebagai penilai harga
- 5) Akademisi yang mampu menilai harga tanah, bangunan, tanaman dan benda
- 6) LSM (jika diperlukan)

Tim penilai tersebut melakukan penilaian harga berdasarkan NJOP atau nilai nyata dengan memperhatikan NJOP, dan berpedoman dengan variable berikut:

- 1) Lokasi dan letak tanah
- 2) Status tanah
- 3) Peruntukan tanah
- 4) Kesesuaian penggunaan tanah dengan RT/RW
- 5) Sarana dan prasarana yang tersedia
- 6) Faktor lain yang mempengaruhi harga tanah

Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang membidangi bangunan, tanaman, benda terkait dengan tanah melakukan penilaian

harga dengan berpedoman pada harga yang ditetapkan peraturan perundang-undangan.

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menggunakan hasil penilaian tersebut sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintahan dengan para pemilik tanah.

e. Musyawarah Mengenai Besarnya Ganti Kerugian

Dalam musyawarah ini diharapkan adanya titik temu antara pemilik tanah dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan mendapatkan kesepakatan besarnya ganti kerugian. Berita Acara Musyawarah ini mengumumkan hasil musyawarah yang ditandatangani masyarakat yang tanahnya terdampak pembangunan dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

Kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tertuang dalam Surat Keputusan PPT yang telah ditandatangani oleh Ketua PPT. Dengan melampirkan Berita Acara Penaksiran dan Notulen Rapat Musyawarah, PPT menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian Penaksiran Nilai Tanah ditentukan berdasarkan hak dan status penguasaan tanah yang terdampak pembangunan. Sedangkan nilai bangunan, tanaman dan benda lainnya di tentukan oleh Instansi Pemerintah yang bertanggung jawab.

f. Menyusun Daftar Nominatif dan Pelaksanaan Pembayaran



Pembayaran ganti kerugian diserahkan secara langsung kepada yang berhak dilokasi yang telah ditentukan oleh PPT dan disaksikan oleh minimal 3 anggota PPT.

g. Pelepasan Hak Atas Tanah

Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik/pemegang tanah dilakukan di hadapan anggota PPT dengan menyerahkan sertifikat atau bukti kepemilikan tanahnya. Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ditandatangani oleh Pemilik Tanah dan Kepala Kantor/Dinas/Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dengan disaksikan oleh 2 orang panitia, sedangkan untuk pelepasan tanah yang belum terdaftar disaksikan oleh Camat/Lurah/Kepada Desa setempat.

### **C. Tinjauan Tentang Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012**

#### **1. Pengertian Ganti Kerugian**

Ganti kerugian merupakan penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah<sup>17</sup>Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Hal ini tertulis dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012. Bentuk Ganti Kerugian seharusnya bukan hanya ganti kerugian dalam hal fisik saja melainkan non

---

<sup>17</sup>C.T.S Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2002. KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM AGRARIA (Keppres No. 55 Tahun 1993, pasal 1). Jakarta. Sinar Grafika. Hal 681

fisik juga, contohnya pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan kelokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti rugi pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan jalan tol.<sup>18</sup>

## **2. Objek yang diberi Ganti Rugi**

Besarnya ganti kerugian di nilai oleh Lembaga Pertanahan dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk :Hak atas tanah, Bangunan, Tanaman, Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah<sup>19</sup>. Sedangkan objek yang di beri ganti rugi adalah objek dalam Pengadaan Tanah, yaitu: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lain-lainnya yang dapat dinilai.<sup>20</sup>

## **3. Bentuk Ganti Rugi**

Pemerintah memberi ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah dalam beberapa bentuk, sesuai dengan ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu: Uang, Tanah Pengganti, Pemukiman kembali, Kepemilikan saham, Bentuk lain yang di setujui oleh kedua belah pihak.

---

<sup>18</sup> Dalam Bernhard Limbong, op.cit. Hal 173

<sup>19</sup> C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, op.cit. Hal. 685

<sup>20</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

#### 4. Cara Penilaian Ganti Kerugian

Bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah harus memenuhi syarat layak, yaitu memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari kehidupan sosial ekonomi sebelumnya<sup>21</sup>. Selanjutnya untuk menetapkan dasar perhitungan ganti rugi sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam jangka waktu paling lama adalah 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai berikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan besarnya ganti kerugian. Kesepakatan dalam musyawarah tersebut menjadi dasar dalam pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak.

Jika dalam musyawarah dengan pihak yang berhak tidak terjadi kesepakatan maka sesuai dalam pasal 18 ayat 1, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama adala 14 hari kerja setelah musyawarah dilakukan. Pengadilan Negeri memutuskan bentuk/besar nya ganti kerugian dalam jangka waktu 30 hari kerja sesuai dengan ayat 2. Pada ayat 3 pihak yang merasa keberatan atas putusan pengadilan dapat mengajukan *pihak yang keberatan* dalam jangka waktu 14 hari kerja kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Ayat 4 Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi di terima. Ayat 5 Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan

---

<sup>21</sup> Umar Said Sugiharjo, SH., MS., Dkk, Op.cit, Hal 183

hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian terhadap pihak yang mengajukan keberatan. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu 14 hari kerja, di anggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian seperti dalam pasal 37 ayat (1)

## **D. Hasil Penelitian**

### **1. Gambaran tentang Kecamatan Dukuhturi**

#### **a. Letak Geografis Kecamatan Dukuhturi**

Kecamatan Dukuhturi memiliki wilayah yang terdiri dari daratan bukan pesisir, dengan kemiringan datar. Letak geografis Kecamatan Dukuhturi adalah antara 108° 57'06" BT - 109° 21' 30"BT dan 06° 50' 41" LS – 07°15'30" LS. Luas Kecamatan Dukuhturi adalah 1.758,44 hektar terdiri dari lahan sawah yaitu seluas 763,18 hektar, sementara lahan bukan sawah seluas 995,23 hektar. Dari Luas lahan sawah tersebut 390,98 hektar diantaranya merupakan lahan sawah beririgasi setengah teknis. Sedangkan lahan kering terdiri dari 673,38 hektar merupakan bangunan dan pekarangan, dan 93,01 hektar digunakan untuk kebun, dan 918,00 hektar untuk kawasan lainnya, seperti makam, lapangan, jalan, dan sebagainya.

Penduduk di Kecamatan Dukuhturi pada tahun 2020 (Sumber : Data Penduduk Kabupaten Tegal Semester II Tahun 2020) tercatat 103.295 jiwa. Terdiri dari 52.894 laki-laki dan 50.401 penduduk perempuan<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> [https://disdukcapil.tegalkab.go.id/data/jumlah\\_penduduk](https://disdukcapil.tegalkab.go.id/data/jumlah_penduduk) diakses pada 15 Mei 2023

Kecamatan Dukuhturi merupakan sub wilayah Pembangunan I yang menjadi pusat Pemerintahan Kabupaten Tegal di Slawi dengan ibukota Kecamatan di Desa Pagongan yang terdiri dari 18 Desa, 73 RW dan 374 RT terbagi dalam 22 pedukuhan, desa-desa tersebut yaitu: Pengabean, Kademangan, Karanganyar, Bandasari, Sutapranan, Pepedan, Pekauman Kulon, Debong Wetan Grogol, Pagongan, Lawatan, Kepandean, Sidapurna, Dukuhturi, Sidakaton, Pangarasan, Kupu, Ketanggungan<sup>23</sup>

Batas – batas wilayah Kecamatan Dukuhturi sebagai berikut :

- 1)Sebelah Utara : Kec. Tegal Selatan, Kec. Margadana dan Kec. Tegal Timur
- 2)Sebelah Selatan : Kecamatan Talang dan Kec. Adiwerna
- 3)Sebelah Barat : Desa Kaligangsa dan Kec. Brebes Kabupaten Brebes
- 4)Sebelah Timur : Kecamatan Talang dan Kec. Kramat

## **2. Data Responden**

Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat Desa Sidakaton yang tanah atau tempat tinggalnya termasuk kedalam obyek pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Pejagan-Pemalang.

Data yang dipaparkan meliputi Usia dan Mata Pencaharian

---

<sup>23</sup>

<https://ppid.tegalkab.go.id/open/file/5ef97d8536dfc/597f8252029d117a683944d9653782c4#:~:t ext=Letak%20geografis%20Kecamatan%20Dukuhturi%20adalah,sawah%20seluas%20995%2C23%20hektar>. Diakses pada 25 Mei 2023

**a. Usia Responden**

**Tabel 1**

**Usia Responden**

No	Usia (Tahun)	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
1	25-35	1	6,25
2	36-45	4	25
3	46-55	7	43,75
4	56-65	4	25
	Jumlah	16 Orang	100

Sumber: Data Primer

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat responden terbanyak adalah usia 46-55 tahun sebanyak (7 orang/43,75%) dan responden yang paling sedikit adalah usia 25-35 tahun yaitu (1 orang/6,25%). Responden diatas merupakan subyek hukum yang cakap secara hukum untuk menjadi pihak dalam pengadaan tanah

**b. Mata Pencaharian Responden**

Untuk mengetahui pekerjaan responden dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari dapat dilihat pada table berikut:

**Tabel 2**

**Mata Pencaharian Responden**

No	Keterangan	Jumlah	Persentase
1	Wiraswasta	9	56,25

2	Pegawai Negeri Sipil	3	18,75
3	Karyawan Swasta	4	25
	Jumlah	16	100

*Sumber: Data Primer, tahun 2023*

Berdasarkan data diatas dapat diketahui mayoritas responden bermata pencaharian wiraswasta yaitu sebagai pedagang (9 orang/56,25%)

**c. Data Riwayat Pendidikan Responden**

**Tabel 3**

**Pendidikan Responden**

No	Keterangan	Jumlah	Persentase
1	Sarjana	3	18,75
2	SMA	6	37,5
3	SMP	4	25
4	SD	1	6,25
5	Tidak Bersekolah	2	12,5
	Jumlah	16 Orang	100

*Sumber: Data Primer, tahun 2023*

Berdasarkan data diatas dapat diketahui mayoritas responden memiliki Riwayat Pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) yaitu sebanyak (6 orang/ 37,5%)

### **3. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Tegal (Pejagan-Pemalang)**

#### **a. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian**

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 13 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan dalam empat tahap, yaitu :

- 1) Tahap Perencanaan
- 2) Tahap Persiapan
- 3) Tahap Pelaksanaan
- 4) Tahap Penyerahan Hasil

Sesuai dengan judul penelitian, penulis hanya akan menjelaskan hasil penelitian sampai dengan tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Penjelasan mengenai tahapan-tahapan yang telah dilakukan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Trans Jawa akan dijelaskan dibawah ini:

#### **a) Tahap Perencanaan**

Menurut Pasal 14 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah, Perencanaan pengadaan tanah



untuk kepentingan umum didasarkan pada rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Rencana pembangunan jalan Tol di Kabupaten Brebes telah disebutkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Brebes Nomor 3 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Brebes tahun 2005-2025. Sebagaimana tertuang dalam Perda tersebut bahwa pembangunan jalan lingkar utara sudah direncanakan dimana hubungan antara Kota Tegal dan Kabupaten Brebes nantinya akan tersambung oleh jalan lingkar utara. Disamping itu hubungan antar provinsi di Pulau Jawa direncanakan difasilitasi dengan pembangunan trans-Jawa (TOL) yang pasti akan melewati Kabupaten Brebes. Oleh karena itu diperlukan upaya antisipasi dari level kajian terutama tentang evaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah hingga penataan kembali sistem dan utilitas jaringan transportasi darat antar provinsi, antar kota, antar kecamatan, antar desa, antar kawasan sekaligus kebutuhan pembangunan infrastruktur transportasi dan kajian dampak pembangunan jalan TOL terhadap aktivitas social ekonomi masyarakat. Maka dari itu rencana pembangunan TOL ini telah

tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.

Perencanaan pengadaan tanah yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat :<sup>24</sup>

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan
- b. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan Nasional dan Daerah
- c. Letak tanah
- d. Luas tanah yang dibutuhkan
- e. Gambaran umum status tanah
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
- h. Perkiraan nilai tanah
- i. Rencana penganggaran

Aturan lebih lanjut mengenai perencanaan pengadaan tanah termuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi

---

<sup>24</sup> Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai Perkaban 19 Tahun 2021). Sebagaimana tertuang dalam Pasal 7 bahwa maksud dan tujuan pembangunan memuat :

- a. uraian umum maupun rinci mengenai maksud dan tujuan dilaksanakannya pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- b. Uraian mengenai manfaat yang akan diperoleh dari pembangunan untuk Kepentingan Umum terhadap masyarakat sekitar maupun masyarakat umum dan peranannya terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat;
- c. Uraian mengenai penerima manfaat dari kegiatan pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
- d. Uraian mengenai Dampak Sosial yang timbul dari kegiatan pembangunan untuk Kepentingan Umum serta alternatif penyelesaiannya.

Kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan prioritas pembangunan nasional/daerah, menguraikan kesesuaian rencana lokasi pengadaan tanah dengan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan prioritas pembangunan, yang meliputi:<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Pasal 8 Perkaban Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

a. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang dibuktikan dengan:

- 1) peta hasil tumpang susun (overlay) antara peta Rencana Lokasi Pembangunan Dengan Peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)/Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota/provinsi/nasional;
- 2) rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dari instansi yang membidangi urusan tata ruang dan pertanahan, dalam hal lokasi Pengadaan Tanah belum dimuat dalam rencana tata ruang.

b. kesesuaian dengan prioritas pembangunan nasional/daerah, yang tercantum dalam:

- 1) rencana pembangunan jangka menengah;
- 2) rencana strategis;
- 3) rencana kerja Pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah; dan/atau
- 4) dokumen Proyek Strategis Nasional.

Rencana pemerintah membangun Jalan Tol Pejagan-Pemalang total panjang 57,50 Km yang memiliki 4 seksi, yaitu Seksi 1 (Pejagan – Brebes Barat) dengan panjang 14,2 Km yang dimulai pada 23 Juli 2014 dan telah beroperasi pada bulan Juni 2016, Seksi 2 (Brebes Barat – Brebes Timur) sepanjang 6 Km beroperasi pada bulan Juni 2016, Seksi 3 (Brebes Timur – Tegal

Timur) panjang 10,4 Km dan Seksi 4 (Tegal Timur – Pemalang) yang memiliki panjang 26,9 Km. Rencana pembangunan Tol Pejagan-Pemalang menjadi salah satu prioritas yang disebut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Pasal 18, tentang Sistem Jaringan Transportasi Nasional, ayat (5) disebutkan bahwa Jalan tol dikembangkan untuk mempercepat perwujudan jaringan jalan bebas hambatan sebagai bagian dari jaringan jalan nasional. Termasuk salah satunya Jalan Tol Pejagan-Pemalang, ruas jalan tol tersebut termasuk salah satu jalan bebas hambatan di Jawa Tengah yang menjadi prioritas pemerintah untuk dibangun.

Perencanaan tentang struktur ruang di wilayah kabupaten mendeskripsikan tentang sistem pusat kegiatan di wilayah kabupaten dimana memberikan layanan dikawasan perkotaan hingga di kawasan perdesaan disekitarnya yang berada dalam wilayah kabupaten, Kemudian dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana di wilayah utama yang mengintegrasikan kesatuan wilayah kabupaten, serta didukung dan atau dilengkapi dengan sistem jaringan prasarana lainnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perencanaan sistem jaringan prasarana di wilayah kabupaten, yang meliputi rencana sistem jaringan prasarana utama dan lainnya. Sistem jaringan

transportasi darat merupakan salah satu sistem jaringan prasarana utama yang akan dikembangkan. Rencana pembangunan Jalan Tol Pejagan -Pemalang, selain tertuang secara eksplisit dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Nasional dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi , serta tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota. Dalam hal ini Kabupaten Tegal mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2011-2031, Perda Kabupaten Tegal Nomor 2 tahun 2011, Pasal 17 ayat 1(a) tentang pengembangan jalan bebas hambatan yang menghubungkan Kanci – Pejagan, Pejagan – Pemalang, dan Pejagan – Cilacap.

Dokumen perencanaan pengadaan tanah yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah, harus disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan pengadaan tanah ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada pemerintah provinsi.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Pasal 15 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.

## **b) Tahap Persiapan**

Pengadaan tanah sangatlah memiliki pengaruh yang cukup besar untuk suatu pembangunan, tidak termasuk dengan pembangunan sarana dan prasarana bagi kepentingan umum, salah satunya adalah pembangunan Infrastruktur berupa jalan bebas hambatan (Jalan Tol). Tanpa adanya Pembebasan Tanah tidak mungkin pembangunan jalan Tol Trans Jawa Ruas Pejagan-Pemalang di Kabupaten Tegal dapat dilaksanakan. Pembangunan jalan tol Trans Jawa di Kabupaten Tegal ini sendiri mengacu pada Perpres 36 Tahun 2005 jo. Perpres 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Sementara mekanisme pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PerKaBPN) No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Mengenai tahapan kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan

umum dalam pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Tegal adalah sebagai berikut:

a. Pengajuan Permohonan dan Penetapan Lokasi

Pengajuan permohonan tersebut dituangkan dalam bentuk proposal, pengajuan proposal untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Pejagan-Pemalang dilakukan oleh pihak instansi yaitu Dirjen Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum kepada Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah, setelah permohonan diajukan maka diadakan koordinasi dengan Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dalam hal ini Gubernur Jawa Tengah, kemudian Gubernur memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah untuk melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait, dalam hal ini Pemerintah Daerah dari masing-masing daerah yang terkena pembangunan jalan tol baik bupati/walikota tiap-tiap daerah, kantor pertanahan tiap-tiap daerah yang terkena pembangunan jalan tol, dan instansi-instansi tiap daerah yang terkait dengan pembangunan jalan tol tersebut. Pengkoordinasian tersebut dilakukan untuk melakukan penelitian kesesuaian lahan yang dimohonkan untuk pembangunan, apakah sesuai dengan peruntukannya atau tidak, tentu saja dengan mempertimbangkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) baik Rencana Tata Ruang



Wilayah (RTRW) Nasional, Provinsi, maupun Kabupaten/Kota. Setelah prosedur/pengkoordinasian tersebut dilakukan dan sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang terkena pembangunan jalan tol Trans Jawa itu maka Gubernur akan mengeluarkan Surat Keputusan (SK) ijin penetapan lokasi.

- b. Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Panitia pengadaan tanah mempunyai peran utama dalam pembebasan dan pelaksanaan pengadaan tanah. Panitia Pengadaan Tanah (P2T) merupakan kepanjangan tangan pemerintah sebagai aparatur yang menduduki barisan terdepan, dalam setiap pengadaan tanah baik tanah untuk kepentingan umum maupun kepentingan lainnya. Panitia ini dibentuk setelah surat penetapan persetujuan lokasi oleh Gubernur tersebut di keluarkan. Dengan di keluarkannya surat keputusan Gubernur Nomor 620/1/2012 tertanggal 10 Januari 2012 tentang Perpanjangan Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Provinsi Jawa Tengah, maka proses pengadaan tanah sudah dapat dilakukan. Untuk mempercepat pembangunan jalan Tol Trans Jawa tersebut, maka setiap pemerintah daerah yang daerahnya terkena pembangunan jalan tol trans

jawa harus membentuk panitia pengadaan tanah (P2T).

Adapun Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan Jalan Tol PejaganPemalang diuraikan dalam tabel dibawah ini:

**Tabel 4**

**Panitia Pengadaan Tanah**

No	Jabatan Dalam Dinas	Kedudukan Dalam Panitia
1	Sekretaris Daerah Kabupaten Tegal	Ketua Merangkap Anggota
2	Asisten I Sekda Kabupaten Tegal	Wakil Ketua Merangkap Anggota
3	Kantor Kepala Pertanahan Kabupaten Tegal	Sekretaris Merangkap Anggota
4	Kepala Bagian Pemerintahan Setda Kabupaten Tegal	Anggota
5	Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Tegal	Anggota
6	Kepala Dinas Pertanian, Kehutanan, dan Konservasi Tanah Kabupaten Tegal	Anggota
7	Kepala Bagian Hukum, Organisasi dan Ketertiban Setda Kabupaten Tegal	Anggota

8	Camat Setempat	Anggota
9	Kepala Desa/Kelurahan Setempat	Anggota

Sumber: Surat Keputusan Bupati Nomor 141/002.B<sup>27</sup>

Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah. Gubernur membentuk tim persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah secara resmi oleh gubernur. Tim Persiapan sebagaimana dimaksud bertugas:<sup>28</sup>

- a) melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- b) melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- c) melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan;
- d) menyiapkan Penetapan Lokasi pembangunan;
- e) mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
- f) melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditugaskan oleh gubernur.

<sup>27</sup> Surat Keputusan Bupati Nomor 141/002.B

<sup>28</sup> Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

### c) Tahap Pelaksanaan

Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.<sup>29</sup> Kepala kantor wilayah dibantu dengan Tim Pengadaan Tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah meliputi :

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian Ganti Kerugian;
- c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. Pemberian Ganti Kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah Instansi.

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud meliputi kegiatan:

- a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Penilaian ganti kerugian dilakukan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai dilakukan per bidang tanah, meliputi :

---

<sup>29</sup> Pasal 54 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Musyawarah penetapan ganti kerugian merupakan tahapan lanjutan dari pemberian ganti rugi. Hasil kesepakatan musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, tahapan musyawarah dan penetapan bentuk besarnya ganti rugi sangat berpengaruh besar demi tercapainya pelaksanaan pengadaan tanah. Akan tetapi banyak terjadi ketidaksepakatan mengenai besarnya ganti kerugian dan bentuk ganti rugi yang diberikan pihak yang membutuhkan tanah dengan para pemilik tanah, sehingga dapat menimbulkan permasalahan besar dalam pengadaan tanah. Musyawarah merupakan cara terbaik dalam penentuan besarnya ganti rugi dan apabila dengan cara musyawarah dapat dicapai

kesepakatan antara pemilik tanah dengan instansi yang memerlukan tanah dapat dikatakan sebagai keputusan tertinggi, terbaik dan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain.

Pelaksanaan musyawarah dilaksanakan untuk menetapkan besarnya ganti rugi yang akan diberikan oleh Tim Pengadaan Tanah kepada warga yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol sesuai dengan prinsip-prinsip musyawarah yang tertuang dalam pasal 31-38 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek Jalan Tol Trans Jawa tersebut proses negosiasi/musyawarah ganti rugi memang banyak mendapat kendala, sehingga proses musyawarah dan pendekatan terus dilakuka oleh Panitia Pengadaan Tanah kepada warga yang tanahnya terkena proyek pembangunan Jalan Tol.

Proses musyawarah ini dilakukan berkali-kali dan hal-hal yang dibahas dalam musyawarah tersebut meliputi:

- 1) Rencana pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi

tersebut; 2) Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi. Musyawarah bentuk/dan atau besarnya ganti rugi berpedoman pada:

1) NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)

2) Kesepakatan Para pihak

3) Hasil penilaian

Terkait penentuan harga besar atau kecilnya kerugian yang di alami warga itu tergantung letak, luas dan nilai jual tanah atau bangunan yang akan dibebaskan untuk kepentingan jalan tol penyusun dapat mengidentifikasi yang terjadi dalam penentuan ganti rugi secara musyawarah, dalam hal ini antara pihak panitia pengadaan tanah dan warga merundingkan terkait nilai jual objek pajak, letak denah lokasi tanah, dan nilai jual bangunan di atas tanah. Perundingan terkait penentuan ganti rugi tersebut memang menuai banyak hal spesifikasi terkait ganti rugi yang di berikan oleh warga, ada yang sesuai dengan warga ada yang tidak sesuai menurut warga hingga menimbulkan permasalahan pengadaan tanah yang terhambat.

Berkaitan dengan penentuan bentuk ganti kerugian pada pelepasan tanah pada pembangunan Tol Pejangan-Pemalang, Panitia pengadaan tanah dalam menentukan

besarnya ganti rugi berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terakhir dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berjalan yang ada dari tanah tersebut. Sehingga di tetapkan harga Terendah sebesar Rp. 228.800,00 dan harga Tertinggi sebesar Rp. 420.000,00.

Pemberian ganti kerugian setelah mencapai kesepakatan, pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak; dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Setelah pemberian ganti kerugian maka akan dilakukan pelepasan tanah instansi. Pelepasan objek pengadaan tanah.

Dalam tahapan ini terjadi beberapa masalah sehingga musyawarah dilakukan sebanyak empat kali.

1. Ada 2 responden yang mengatakan bahwa uang ganti kerugian yang diberikan tidak cukup untuk membeli rumah baru sehingga mereka harus menambah biaya. besaran tanah yang dimiliki sebelumnya yaitu 200 meter persegi milik Pak Tarmidi dan 76 meter persegi milik Pak Bekti
2. Ada 4 responden yang mengatakan bahwa uang ganti kerugian yang diberikan tidak cukup untuk membeli rumah



yang baru sehingga mereka harus kontrak, dari ke 4 responden tersebut besaran luas tanah yang dimiliki sebelumnya adalah 65 meter persegi milik Ibu Ningsih, 87 meter persegi milik Ibu Yuyun, 54 meter persegi milik Ibu Yati dan 45 meter persegi milik Pak Agus.

3. Ada 1 responden yang tidak mau menerima uang ganti kerugian karena merasa besarnya nilai ganti kerugian yang dibuat tidak sesuai dengan rumah yang dia miliki sehingga kasus ini ada di tahap kasasi dan hingga sekarang belum selesai, Pak Sanawi tidak ingin menerima uang ganti kerugian karna adanya beberapa faktor, menurutnya besaran nilai ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah hanya sebesar Rp. 1,5 Miliar yang dimana menurutnya tidak sesuai karena rumah yang dimilikinya seluas 300 meter persegi dan merupakan bangunan baru, faktor lainnya yang menjadi pertimbangan Pak Sanawi adalah solatium atau non fisik. Dimana lama tinggal seseorang harus dihitung. "Orang yang sudah lama dengan yang baru memiliki nilai yang berbeda. Padahal Pak Sanawi sudah lama tinggal di situ.

Pak Sanawi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Slawi sebagai Upaya untuk mempertahankan rumah tempat tinggalnya, namun gugatan tersebut ditolak lantaran

dianggap terlambat karena sudah melebihi jangka waktu 14 hari, karena hal ini ia mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, selain itu Pak Sanawi juga menulis surat kepada Presiden, Gubernur Jawa Tengah dan Menteri Dalam Negeri surat yang dilayangkan ke presiden berisi proses pembebasan lahan yang tidak mempertimbangkan hak-hak Sanawi sebagai warga sipil. Dia memiliki sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan yang sah. Dalam surat tersebut, pihaknya juga menyampaikan bahwa pemerintah telah mengabaikan Pasal 2 UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

#### **d) Tahap Penyerahan Hasil**

Dari hasil musyawarah dan penetapan besarnya ganti rugi bagi warga yang setuju dengan harga yang ditentukan oleh panitia, maka akan dibuatkan buku tabungan oleh panitia pengadaan tanah. Dimana dengan buku tabungan tersebut maka uang ganti rugi akan langsung di transfer oleh panitia pengadaan tanah kepada masyarakat yang tanahnya

terkena pembangunan jalan tol melalui rekening tersebut. Hal ini dilakukan untuk mengurangi kecurang-kecurangan oknum yang tidak bertanggung jawab yang nantinya akan merugikan masyarakat tersebut.

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah :

1. Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau
2. Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri.

#### **4. Kendala Dalam Pemberian Ganti Kerugian**

Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Pejangan-Pemalang terdapat beberapa kendala yang dialami, yaitu:

##### **a. Adanya kepemilikan tanah Absente**

Dimana pemilik tanah tidak berada/atau berdomisili di wilayah dimana tanah tersebut berada, seperti kasus yang terjadi di Desa Sidakaton banyak pemilik tanah rata-rata berada diluar kota sebagai perantau pedagang warung tegal (WARTEG) yang jumlahnya cukup banyak yang menginvestasikan uangnya dengan membeli tanah di daerahnya tersebut. Ini dapat mempengaruhi

pasaran harga tanah, karena si pemilik tidak merasa perlu buru-buru menjual tanahnya dengan alasan apapun, termasuk untuk jalan tol.

**b. Tidak sepakat dengan harga yang telah ditawarkan**

Warga tidak setuju mengenai harga ganti rugi pengadaan tanah. Penetapan besarnya harga ganti rugi terhadap pengadaan tanah yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah berpedoman pada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) berjalan dan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) terakhir saja. Sehingga harga ganti rugi yang ditetapkan panitia pengadaan tanah Kabupaten Tegal menetapkan harga terendah Rp. 228.800/M<sup>2</sup> dan harga tertinggi Rp. 420.000/M<sup>2</sup>. Nilai tersebut masih jauh dari yang diharapkan masyarakat, dimana masyarakat sekitar menghendaki ganti rugi sebesar Rp. 500.000,00 sehingga masih ada warga yang belum setuju mengenai besarnya ganti rugi tersebut.. Masyarakat menginginkan jumlah ganti kerugian yang lebih besar dari penilaian yang sebelumnya, alasannya adalah bahwa tempat tinggal yang mereka miliki tergolong dalam bangunan baru. Pak Sanawi merupakan salah satu warga Desa Sidakaton yang menolak ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah, menurutnya taksiran harga rumah yang dimilikinya sebesar Rp. 2,85 miliar sedangkan besaran ganti kerugian yang ditawarkan pemerintah hanya sebesar Rp. 1,5 miliar. Pak Sanawi beranggapan adanya unsur ketidakadilan

karena Pak Sanawi merasa tidak pernah diberi tahu mekanisme dan teknis pengajuan gugatan jika keberatan terhadap ganti rugi, selain itu tenggat waktu 14 hari pengajuan gugatan tidak jelas karena tidak tahu sejak kapan dimulainya. Menurutnya pemerintah mengabaikan Pasal 2 UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum.

**c. Jual beli tanah secara bebas**

Terdapat proses pengalihan hak atas tanah secara dibawah tangan dan tidak melaporkannya kepada kepada pihak yang berwenang, yaitu BPN, disisi lain tanah yang dimiliki sebelumnya telah ditetapkan sebagai lokasi yang dilintasi rencana pembangunan jalan tol. Hal tersebut dilakukan dengan alasan himpitan ekonomi.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Pelaksanaan proyek pembangunan Jalan Tol Trans Jawa (Pejagan-Pemalang) di Kabupaten Tegal khususnya di Desa Sidakaton, Kecamatan Dukuhhuri, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah menurut penulis telah terlaksanakan dan telah beroperasi dengan cukup baik namun dalam proses pembangunannya khususnya dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah dan pelaksanaan ganti kerugian terdapat beberapa kendala yang menghambat penyelesaian pembangunan jalan tol tersebut. Salah satu kendala yang paling sering terjadi adalah warga tidak sepakat dengan harga yang telah ditentukan oleh panitia, warga menginginkan harga yang jauh lebih tinggi dari pada yang telah ditaksir ataupun ditentukan oleh panitia, warga yang tanahnya terdampak proyek pembangunan jalan tol memiliki nilai taksirnya sendiri beberapa diantaranya menginginkan tanahnya di hargai Rp. 500.000/meter dengan beberapa alasan yaitu bangunan baru, tanah warisan, asset investasi yang belum ingin dijual dan sebagainya.

Demi menyelesaikan kendala ini maka panitia pengadaan tanah melakukan musyawarah mufakat baik dalam menentukan besarnya nilai ganti rugi maupun bentuk ganti rugi kepada warga yang tanahnya terdampak pembangunan jalan Tol Trans Jawa. Selain itu panitia pengadaan tanah melakukan mediasi dan pendekatan persuasive. Mediasi dilakukan kepada masyarakat yang belum sepakat mengenai besarnya ganti rugi yang

ditawarkan oleh panitia pengadaan tanah, dengan dilakukannya mediasi ini panitia pengadaan tanah berharap dapat menyelesaikan kendala yang ada tanpa melalui pengadilan serta dapat membujuk masyarakat agar mau untuk melepaskan tanahnya. Panitia pengadaan tanah juga memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai fungsi sosial tanah. Namun cara yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah tidak bisa dikatakan 100% berhasil karena dalam kasus Pak Sanawi harus diselesaikan melalui pengadilan.

## **B. Saran**

Berdasarkan seluruh hal yang telah dijabarkan dan diuraikan, maka penulis memiliki berbagai saran sebagai berikut:

- 1) Dalam hal penyuluhan sebaiknya BPN atau panitia yang bertanggung jawab memberikan informasi/penyuluhan hingga semua masyarakat yang tanahnya terdampak proyek pembangunan Jalan Tol Trans Jawa benar-benar mengetahui adanya proyek pembangunan tersebut sehingga tidak ada lagi warga yang beralasan tidak menerima informasi akan adanya proyek pembangunan jalan tol tersebut
- 2) Dalam hal jual beli tanah secara bebas sebaiknya BPN mendata tanah yang telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan jalan tol secara berkala tidak hanya satu kali saja, hal ini dapat mengantisipasi jual beli tanah secara bebas dan yang tidak melaporkannya kepada BPN.

3) Mengenai ketidak sepakatan mengenai ganti rugi tersebut seharusnya panitia pengadaan tanah memahami bahwa masyarakat ingin memperoleh ganti rugi yang layak dan adil. Di balik tuntutan ganti kerugian yang dinilai terlalu tinggi, masyarakat mengharapkan ganti kerugian yang adil, yang memungkinkan membangun kembali kehidupannya ditempat yang baru, selain dari pada itu hal ini juga tertuang dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Merupakan tugas tim penilai harga tanah untuk memberikan taksiran nilai ganti kerugian, berdasarkan NJOP atau harga nyata atau faktor lain, yang hasil akhirnya dapat dimanfaatkan masyarakat untuk memperoleh penggantian yang setara dengan hak atas tanah yang dilepaskan (Sumardjono, 2005: 114)<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Maria S.W Sumardjono, 91.



## Daftar Pustaka

### Buku-buku

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip*

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007

Boedi Harsono, 2007, "Hukum Agraria", Djambatan, Jakarta

C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, op.cit.

C.T.S Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2002. KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM AGRARIA (Keppres No. 55 Tahun 1993, pasal 1). Jakarta. Sinar Grafika.

Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Yogyakarta: Buku Litera, 2016,

Maria S.W Sumardjono, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia dari Keputusan Presiden sampai Undang-undang*, 2015, Yaogyakarta: Gadjah Mada University Press,

Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Cetakan Kelima, Yogyakarta: Kompas, 2007

Maria SW Sumardjono, *Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep*

Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata, 2007

*Penguasaan Tanah oleh Negara*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1998

Tjahjo Arianto dalam Sudjito, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum Dalam Bidang Investasi*, Yogyakarta: TuguJogja Pustaka, 2012

Umar Said Sugiharjo, SH., MS., Dkk, Op.cit,

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Penjelasan umum Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Permendagri Nomor 10 Tahun 1975

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.

Perkaban Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.

Surat Keputusan Bupati Nomor 141/002.B

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

## **Internet**

[http://properti.kompas.com/read/2016/08/09/213000721/Progres.Pembangunan.](http://properti.kompas.com/read/2016/08/09/213000721/Progres.Pembangunan)

Tol.Trans.Jawa.Hingga.Juli.2016 diakses tanggal 20 November 2022 Jam 21.00 WIB

<http://radartegal.com/berita-lokal/ngotot-enggan-dibenaskan-uang-gantirugi.10066.html>

diakses tanggal 20 November 2022 Jam 21.30 WIB.

<http://e-journal.uajy.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf> Diakses 23 November 2022 Jam 19.00 WIB

[https://disdukcapil.tegalkab.go.id/data/jumlah\\_penduduk](https://disdukcapil.tegalkab.go.id/data/jumlah_penduduk) diakses tanggal 15 Mei 2023 Jam 20.30 WIB

<https://ppid.tegalkab.go.id/open/file/5ef97d8536dfc/597f8252029d117a683944d9653782c4#:~:text=Letak%20geografis%20Kecamatan%20Dukuhturi%20adalah,sawah%20seluas%20995%2C23%20hektar.>

Diakses 23 Mei 2023 Jam 20.00 WIB